

Bijzondere verkoopsvoorwaarden van toepassing op de verkaveling **Koekoekstraat** te Aartselaar, waarvoor een omgevingsvergunning werd afgeleverd op 22.03.2021. Het OCMW van Aartselaar is eigenaar en het vast bureau heeft de verkoop van de kavels toevertrouwd aan IGEAN dienstverlening in uitvoering van de lastgevingsovereenkomst goedgekeurd door de gemeenteraad van Aartselaar op 17.05.2018 en de raad van bestuur van IGEAN dienstverlening op 27.06.2018.

Voorafgaand artikel

Deze bijzondere verkoopsvoorwaarden zijn integraal van toepassing op de loten 1 t.e.m. 9 van de verkaveling. Voor wat betreft de loten 6 en 10 zijn enkel artikelen 1, 3, 8, 9, 10, 11, 12 en 13 van toepassing. Gedurende een termijn van 30 jaar, te rekenen vanaf het verlijden van de aankoopakte, zal de verkoper mee in de akten van wederverkoop optreden, teneinde de naleving van de onderhavige bijzondere verkoopsvoorwaarden te waarborgen.

Artikel 1

De vermelde verkaveling wordt gerealiseerd om de woningbouw voor hoofdverblijven te bevorderen. Daarom wordt er uitdrukkelijk bepaald en dit ten titel van erfdienstbaarheid, dat ieder perceel grond van voormelde verkaveling zowel ten voordele als ten laste van de andere percelen deel uitmakende van dezelfde verkaveling, zal bevoordeeld en bezwaard blijven met de volgende erfdienstaarheden:

- a. Op bedoelde gronden zal geen inrichting mogen gebouwd, ingericht of opgericht worden, die hinderlijk is voor de omgeving.
Zo worden niet toegelaten: inrichtingen met een hinderlijk karakter, alle inrichtingen die een abnormale toename van de verkeerslast veroorzaken en alle inrichtingen die qua uitzicht en functie afbreuk doen aan de opvatting en de geest van de verkaveling voor definitieve verblijven, zoals o.a. stapelhuizen, achterhuizen, tijdelijke bergplaatsen, weekendhuizen, kampeerinrichtingen, reclameborden, enz...
- b. Het is de bewoners niet toegelaten schroot, afbraak, autowrakken, of dergelijke op hun perceel op te slaan, ook al is er wettelijk geen vergunning vereist. Voor zover de kopers in gebreke mochten blijven, zal de verkoper deze zaken laten verwijderen op kosten van de kopers.
- c. De percelen dienen in afwachting van de oprichting van definitieve constructies zuiver gemaakt, onderhouden en gevrijwaard van onkruid en opgeschoten gras.
- d. De eigenaars dienen zich eveneens te onthouden er tijdelijke, zelfs verplaatsbare verblijfsinrichtingen op te plaatsen of op te richten op straffe van een sanctie van 50 EUR per dag vanaf de overtreding tot op de dag van het ophouden, te betalen aan de verkoper, zonder ingebrekestelling en onverminderd alle rechten van koopverbreking lastens de overtreders-eigenaars.
- e. Het is de kopers verboden alle elektrische machines, die de elektriciteitsvoorziening van de verkaveling in het gedrang kunnen brengen, te installeren.

Artikel 2 - Voorwaarden toewijzing

- A. Om in aanmerking te komen voor een perceel moeten de volgende voorwaarden vervuld worden:
1. Minstens 18 jaar oud zijn op 1 januari 2021.
 2. Geen andere woning of bouwgrond in volle eigendom of volledig vruchtgebruik hebben, tenzij in de notariële akte bij de aankoop opgenomen wordt dat:
 - van zodra de woning op het perceel gebouwd is, binnen de drie maanden na het betrekken van de nieuwe woning zal overgegaan worden tot de verkoop van de woning of de



- bouwgrond, die de kopers in eigendom hadden op datum van de toewijzing van het perceel in de verkaveling "Koekoekstraat";
- een attest van de verkoopshoudende notaris zal bezorgd worden waarin de verkoop van de eigendom bevestigd wordt.
3. Het gezamenlijk belastbaar gezinsinkomen van 2019, aanslagjaar 2020, mag niet meer bedragen dan:
- 55.000 euro voor een alleenstaande;
 - 75.000 euro voor wettelijk of feitelijk samenwonenden, te verhogen met 3.500 euro per persoon ten laste;
 - 75.000 euro voor een alleenstaande met een persoon ten laste, te verhogen met 3.500 euro per persoon ten laste vanaf de tweede persoon ten laste.
- B. Tussen de kandidaat-kopers die aan de onder artikel 2.A vermelde voorwaarden voldoen, zal een rangorde worden opgemaakt op basis van de totale tijd die zij in Aartselaar wonen/werken of gewoond hebben.
Hierbij wordt de kandidaat die in totaal het langst in Aartselaar woont, gewoond heeft of werkt als 1ste gerangschikt en kan deze als eerste een bouwperceel kiezen.
Vervolgens kan de tweede hoogst gerangschikte kandidaat een bouwperceel kiezen, en zo verder tot alle bouwpercelen zijn toegewezen. zeven van de negen bouwpercelen zullen worden toegewezen aan min 40-jarigen.
- C. Ieder echtpaar of alleenstaande kan slechts één bouwperceel bekomen.
- D. Indien personen zich samen kandidaat stellen voor de aankoop van een perceel, dient één van de twee personen te voldoen aan de voorwaarden zoals vermeld in artikel 2.B. De termijn van diegene die het langst in Aartselaar woont, wordt in aanmerking genomen.
- E. Indien er na twee toewijsronden nog percelen overblijven, kan de verkoper beslissen die percelen vrij te verkopen mits behoud van de reglementering onder punt A. 1 t/m 3.
- F. De kandidatuurstelling voor toewijzing van een perceel impliceert de voorafgaandelijke en onvoorwaardelijke goedkeuring van de kandidaat met de bijzondere verkoopsvoorwaarden voor toewijzing en verkoop van de percelen.

Artikel 3 - Bouwverplichting

De kopers zijn gehouden binnen de 3 jaar na het verlijden van de aankoopakte, op de aangekochte gronden een aanvang te maken met de bouw van een woning.

Afwijkingen van dit artikel kunnen alleen na het indienen van een met redenen voorzien verzoekschrift en na grondig onderzoek ten uitzonderlijke titel toegestaan worden door de verkoper.

Artikel 4- Verplichting tot bewoning

De kopers zijn ertoe gehouden de woning binnen de 2 jaar na afwerking en uiterlijk binnen de 5 jaar, te rekenen vanaf de datum van het verlijden der aankoopakte, persoonlijk en werkelijk te betrekken. Als datum voor het betrekken van de woning geldt de inschrijving in het bevolkingsregister van de gemeente op het adres van de woning.

De bewoning dient tot 30 jaar na de datum van het verlijden van de aankoopakte ononderbroken te zijn.

Afwijkingen van dit artikel kunnen alleen na het indienen van een met redenen voorzien verzoekschrift en na grondig onderzoek ten uitzonderlijke titel toegestaan worden door de verkoper.

Artikel 5 – Wederverkoop, voorkoop en voorkeur.

Gedurende een termijn van 30 jaar, vanaf de datum van de aankoopakte, dienen de kopers die wensen de door hen opgerichte woning vrijwillig te verkopen, te vervreemden ten kostenloze titel, te verhuren, ter beschikking te stellen, zich van het bezit- of genotsrecht te ontdoen in het voordeel van derden, hoe dan ook, een schriftelijk en gemotiveerd verzoek te richten aan de verkoper. De kopers kunnen slechts overgaan tot de uitvoering van de voorgenomen transactie, na ontvangst van de beslissing van de verkoper waarin de goedkeuring met de voorgenomen transactie wordt bevestigd en de voorwaarden worden vastgesteld waaronder deze kan uitgevoerd worden.

Indien het perceel wordt verkocht vooraleer een woning is opgetrokken, heeft de verkoper het recht het perceel terug in te kopen aan de initiële verkoopprijs, vermeerderd met een jaarlijkse index van 2%.

Indien op het perceel een woning is gebouwd, geniet de verkoper van een contractueel voorkooprecht, en dit gedurende 30 jaar volgend op het verlijden van de akte.

De verkoophoudende notaris wordt hierbij onherroepelijk door de kopers volmacht gegeven het terugkooprecht en het voorkooprecht aan te bieden aan de verkoper.

Deze bepalingen moeten samen met de bepalingen in artikelen 6 en 7, garanderen dat het maatschappelijk doel van deze verkaveling bereikt wordt, namelijk aan de doelgroep zoals vermeld in artikel 2 een betaalbare bouwgrond aanbieden.

Artikel 6 – Marktwaaarde en meerwaarde

De percelen worden te koop aangeboden aan een prijs die lager is dan de marktwaaarde, om het maatschappelijk doel van de verkaveling te bereiken. Het overzicht van de verkoopprijs en meerwaarde per lot wordt als bijlage aan deze bijzondere verkoopvoorwaarden gehecht. De meerwaarde is onderhevig aan een cumulatieve indexering van 2% per jaar vanaf de datum van de verkoopakte.

Artikel 7 – Bestemming meerwaarde

Ingeval van vervreemding van het eigendom mét woning, dit binnen de 30 jaar na de aankoop ervan, erkent de koper nu reeds onherroepelijk dat de meerwaarde van het perceel, zoals opgenomen in bijlage bij deze bijzondere verkoopvoorwaarden, toevalt aan de verkoper.

De verkoophoudende notaris wordt hierbij onherroepelijk door de kopers volmacht gegeven die gerealiseerde meerwaarde over te dragen aan de verkoper. De kopers erkennen hierbij uitdrukkelijk de voorrang van de verkoper op die meerwaarde.

Artikel 8 - Verbod handelsverrichtingen

De kopers van de percelen in deze verkaveling ontszeggen zich het recht voor zichzelf en voor hun erfgenamen en rechtverkrijgenden ten welke titel ook, op het perceel, een handel uit te baten of te laten uitbaten, waarvoor een uitstalraam ingericht wordt. Het oprichten van publicitaire panelen op het perceel of aan de opgerichte woning is eveneens verboden.

Artikel 9 - Bouwvoorschriften

De goedgekeurde stedenbouwkundige voorschriften en het bijhorend verkavelingsplan dienen strikt nageleefd te worden. De kopers worden geacht er kennis van te hebben genomen, minstens door het onderschrijven van deze verkoopvoorwaarden. Zij zullen geen enkel verhaal kunnen uitoefenen tegen de verkavelaar ingeval de bevoegde overheden de gezegde stedenbouwkundige voorschriften later nog zouden wijzigen.

Artikel 10 - Sancties

Ingeval van inbreuk of niet uitvoeren van één of andere clausule van voorgaande artikelen, zullen de kopers gehouden zijn onmiddellijk als schadevergoeding te betalen, aan de verkoper, per jaar een som van 10 % van de in de koopakte bepaalde verkoopprijs, te rekenen vanaf de vaststelling van de overtreding tot de dag waarop de overtreding is hersteld, en dit onverminderd het recht voor de verkoper en de andere eigenaars, de naleving van de bestaande erfdienstbaarheden te eisen en het goed in zijn oorspronkelijke staat te doen herstellen.

Onderhavig schadebeding heeft tot doel de potentiële schade te vergoeden die het redelijkerwijze te verwachten gevolg is van de wanprestatie van de kopers.

Artikel 11 – Afsluitingen en onderhoud berm

De kopers zullen de verkoper niet kunnen dwingen tot tussenkomst in de kosten van de afsluiting, die zij oprichten tussen de door hen aangekochte goederen en eigendommen, die aan de verkoper nog toebehoren.

De kopers zijn gehouden tot onderhoud van de onverharde berm gelegen tussen de perceelsgrens en de rand van de rijweg, over de volledige breedte van hun perceel.

Artikel 12 - Verkavelingswijzigingen

De kopers gaan ermee akkoord gaan, dat de verkoper te allen tijde mag overgaan tot het aanbrengen van een verkavelingswijziging voor de percelen, die op gelijk welk ogenblik aan de verkoper zullen toebehoren. Voor zover als het nodig verlenen zij hiertoe de nodige volmachten. De kopers zullen zonder schriftelijke instemming van de verkoper het door hen aangekochte lot niet in kleinere delen mogen verkavelen of verkopen.

Artikel 13 - Infrastructuur - aansluitingen

De verkoper bevestigt dat in de verkaveling de volgende nutsvoorzieningen aanwezig zijn:

Openbare verlichting, telefoon, elektriciteit, aardgasleiding, waterleiding en Tv-distributie.

Aansluiting op het rioleringsnet, elektriciteit en waterleiding is verplicht.

BIJLAGE: overzicht verkoopprijzen en meerwaarde

lotnr.	oppervlakte	marktprijs	verkoopprijs	Meerwaarde (*)
1	384	153.600	122.880	30.720
2	315	126.000	100.800	25.200
3	315	126.000	100.800	25.200
4	315	126.000	100.800	25.200
5	315	126.000	100.800	25.200
6	348	139.200	111.360	27.840
7	270	108.000	86.400	21.600
8	240	96.000	76.800	19.200
9	330	132.000	105.600	26.400

(*) De meerwaarde is onderhevig aan een cumulatieve indexering van 2% per jaar vanaf de datum van de verkoopakte.